

ANM	ACMINSOCNAT	MONTAFREUNDE
46, avenue de l'Europe 33 930 Vendays-Montalivet		Montafreunde e.V., Reggowstr. 6, 50931 Köln

SA ECG
Monsieur Romain Lucas
Président SA Socnat
570, avenue du club hippique
13 090 Aix-en-Provence

SA SOCNAT
Monsieur Thibault Geslin
Directeur général SA Socnat
46, avenue de l'Europe
33 930 Vendays-Montalivet

SA SOCNAT
Madame Flora Espinosa
Directrice juridique SA Socnat
130, rue de la Jasse de Maurin
34 070 Montpellier

Vendays-Montalivet, le vendredi 23 janvier 2026

LETTRE ENVOYEE PAR EMAIL

A Monsieur le Directeur général de la SOCNAT, Thibault Geslin

Copie à Monsieur le Président du Conseil d'administration de la SOCNAT, Romain Lucas et Madame la Directrice juridique, Flora Espinosa.

Copie à Maître Alexandre Bonnet, avocat

Objet : Redevance 2026 et contrat Camping 2026

Pièce jointe : Deux Flashs Info envoyés à nos adhérents en janvier 2026

Monsieur le Directeur Général,

Nous souhaitons **vous interpeler sur la grille de tarification 2026 Bungalows et Camping**. Nous l'avons analysée en détail et, force est de constater, qu'elle revêt de nombreuses irrégularités, qu'elle manque de transparence et qu'elle soulève des interrogations inquiétantes.

Cette **redevance 2026** nous est parvenue avec un **retard inhabituel** qui justifie pleinement le décalage d'un mois de la date limite à respecter pour bénéficier de la réduction de 50 € dans le cas d'un règlement total et unique de la redevance. Nous reviendrons plus loin sur cette disposition.

REDEVANCE APPLICABLE AUX BUNGALOWS

L'évolution du montant de la redevance de base relève d'une disposition contractuelle qui stipule que :

« ...La redevance sera indexée au premier janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE et pour la première fois au 1^{er} janvier 2020.

En conséquence, la redevance sera, de plein droit et sans formalité préalable, augmentée ou diminuée chaque année au premier janvier en proportion de la variation dudit indice.

Toutefois, la révision de l'indice sera plafonnée à 3.5 % d'augmentation dans le cas où l'évolution de l'indice serait supérieure.

Pour la première indexation, l'indice de référence retenu est l'indice du deuxième trimestre de l'année 2018, soit 1 699 (année N), l'indice de comparaison étant celui du même trimestre calendaire de l'année suivante (année N+1), soit T2 2019. ».

Il s'avère que l'évolution négative de 3,5 % que vous avez appliquée est erronée.

Explications

L'indice à prendre en compte pour déterminer l'évolution du montant de la redevance de base ne peut être que l'indice du coût de la construction du **2^{ième} trimestre** publié par l'INSEE.

D'une part, sa date de publication au Journal Officiel (septembre) est plus proche de la période à laquelle vous établissez puis communiquez les redevances.

D'autre part, les dates de publication des indices des 3^{ième} et 4^{ième} trimestres (respectivement mi-décembre et mars ou avril de l'année suivante) sont largement postérieures à l'établissement des redevances.

L'évolution la plus récente de l'indice du coût de la construction du 2^{ième} trimestre publié par l'INSEE est la suivante :

T2 2024	T2 2025	Evolution
2 205	2 086	- 5,4 %

L'évolution à prendre en compte pour l'établissement du montant de la redevance de base 2026 est donc **de -5,4 % et non pas -3,5 %**. En effet, contractuellement, **le plafonnement de l'évolution à 3,5 % ne s'applique qu'en cas d'augmentation** de l'indice. Nous ne sommes pas dans ce cas de figure. Donc, le plafonnement ne s'active pas.

Par ailleurs, le montant de la redevance de base 2025 de 4 049 € était composé des éléments suivants :

- Les « 120 € » relatifs au ramassage des ordures ménagères et non indexé.
- Le Forfait Eau de 35 m³ de 173 €, historiquement non indexé.
- Le montant subissant réellement l'indexation annuelle nommé R_{2025} .

Le montant de la redevance de base 2026 est symétriquement composé des éléments suivants :

- Les « 40 € » réclamés pour le ramassage des encombrants.
- Le Forfait Eau de 35 m³ de 173 €
- Le montant ayant subi l'indexation annuelle de –5,4 %

Pour déterminer le montant de la redevance de base 2026 réellement dû il est nécessaire de calculer R_{2025} en sachant que :

$$173 + R_{2025} + 120 = 4\,049$$

Ce qui donne

$$R_{2025} = 3\,756$$

Ainsi, en appliquant une indexation de –5.4 % à R_{2025} , on obtient une redevance de base à payer pour 2026 de

$$173 + R_{2025} * \underbrace{(1 - 0,054)}_{\text{baisse de 5,4 \%}} + 40 = \underbrace{3766,176}_{\substack{\text{montant reel} \\ \text{de la redevance de base 2026}}}$$

Vous nous réclamez 3 838 €.

Vous nous êtes donc redevable de 71,82 €.

Cette somme sera à **rembourser** aux propriétaires ayant déjà réglé en totalité leur dû. Nous demanderons à ceux qui ne sont pas dans ce cas de **déduire ce montant** de leur redevance totale.

Ceci n'est pas discutable et relève de la **simple application d'une mesure contractuelle** qui s'impose aux parties signataires, propriétaires comme Socnat.

Ce désordre, que vous avez vous-même généré, justifie que la date limite à respecter pour bénéficier de la réduction de 50 € dans le cas d'un règlement total et unique de la redevance soit **repoussée au 28 février 2026**.

ANALYSE DU MONTANT DU FORFAIT EAU

Le Forfait Eau de 35 m³ de 173 € correspond à un prix au m³ de 4,9 € et le tarif que vous pratiquez dans le cas d'une consommation annuelle supérieure à 35 m³ est de 4,37 €.

Ces deux montants sont **supérieurs de plus de 50 %** à celui affiché dans la commune de Vendays-Montalivet qui s'établit pour 2025 à 2,9 €.

Qu'est-ce qui justifie de tels écarts ?

Nous souhaitons que vous nous communiquiez **le détail des sommes qui composent ce Forfait** et les **explications afférentes**.

REDEVANCES DE BASE ET CONTRATS APPLICABLES A LA ZONE CAMPING

Les cinq redevances de base intègrent toutes les « 120 € » relatifs au ramassage de leurs ordures.

Cette somme a été injustement payée depuis 3 ans et reste infondée pour 2026.

La raison est simple et vous la connaissez.

En tant qu'exploitant d'une zone Camping, **la loi vous oblige à mettre en place un dispositif de ramassage** des ordures des usagers concernés.

Les articles R. 2224-25 et R. 2224-25-1 du Code Général des collectivités locales et l'arrêté du 10 avril **2019** imposent aux gestionnaires de campings de garantir une collecte des ordures ménagères résiduelles **au moins une fois par semaine** pendant l'ouverture

Vous procédiez de la sorte avant 2023 et le coût de ce service obligatoire était intégré dans les redevances de base Camping, la Socnat n'ayant jamais eu comme pratique de déployer gratuitement ses prestations.

En conséquence, **rien ne justifie que vous facturiez un complément** pour financer ce ramassage.

De surcroît, nous constatons à nouveau que **vous ne respectez pas le délai de prévenance de 6 mois**, pourtant indiqué dans le contrat édité et communiqué par vos services, quant aux modifications contractuelles que vous effectuez.

Ce délai concerne TOUS les éléments du contrat : règlement intérieur, cahier de prescriptions techniques, tarification, indexation tarifaire, questionnaires d'évaluation de la vétusté, ...

En particulier, vous auriez dû, avant le 1^{er} juillet 2025, dans la notice d'informations pré contractuelles, communiquer clairement sur les évolutions tarifaires projetées et sur la mise en place d'un nouveau questionnaire d'évaluation de la vétusté.

Vous procédez de la sorte depuis des années, nous estimons qu'il faut que cela cesse. La Socnat n'est pas au-dessus des lois et nous avons bien l'intention de lui faire rappeler...

AUTRES POSTES DE LA REDEVANCE (TOUS USAGERS)

Les dispositifs d'indexation des redevances de base (avec une limite à la hausse pour les Bungalows) permettent d'ajuster les frais de résidence et d'usage au CHM à des indicateurs apparentés de l'économie réelle et empêchent les hausses déraisonnables de ces redevance.

C'est dans cet esprit qu'ils ont été mis en place avec la Socnat !

Or, **vous dénaturez totalement cette disposition** pour compenser la baisse du chiffre d'affaires « Redevance de base Bungalow » en imposant des augmentations délirantes sur les autres postes de la redevance à **tous** les résidents (Bungalow et Camping) :

- Les **Forfaits Séjour augmentent tous de 10 %** soit plus de 10 fois la hausse annuelle des prix à la consommation en France (+ 0,8 % en 2025) ou 3 fois la hausse annuelle du prix moyen des loyers en France (+ 3,3 % en 2025).
- Les **frais de transfert de parcelle passent de 800 € à 2 000 €** subissant ainsi une augmentation hallucinante de 150 % !

Ces évolutions tarifaires s'ajoutent à celles déjà très conséquentes des Séjours Chez appliquées depuis 3 ans. Elles sont iniques, indécentes et **vont mettre à mal de nombreuses familles de résidents.**

C'est aussi inacceptable qu'inquiétant.

Devons-nous comprendre qu'à chaque baisse contractuelle de l'une ou l'autre des redevances de base, vous allez pratiquer de la sorte ? Croyez-vous sérieusement que vous pouvez aussi impunément opérer ?

De surcroît, ces évolutions tarifaires incompréhensibles et votre manque total de transparence, nous conduisent à vous poser **deux questions simples** :

- **Qu'est-ce qui justifie l'augmentation de 10 % des Forfaits Séjour ?** En particulier, votre réponse intéressera les résidents de la zone Camping, taxés d'office d'une participation aux investissements 2026 de 26,88 €, et auxquels vous avez annoncé dans la notice pré contractuelle du 30 juin 2025 que :

« Une participation aux investissements impactera les montants des Forfaits Séjour et/ou Séjours Chez tels que communiqués dans la grille de tarifs 2026 »

- **Qu'est-ce qui justifie l'augmentation de 150 % des frais de transfert de parcelle** alors que ceux-ci sont **gratuits quand c'est votre agence immobilière** qui s'occupe de la transaction ? Des services en plus ? Une nouvelle législation ? Des contraintes organisationnelles nouvelles et majeures ? Une erreur de frappe ?

Par ailleurs, nous avons eu de nombreuses discussions sur votre politique tarifaire - étayées par une étude d'impact envoyée le 14 mars 2025 et à laquelle vous n'avez jamais dénié répondre - lors de réunions inter associations, de la réunion préparatoire à l'AG Socnat et lors de l'AG ANM.

En particulier, nous estimions que « Séjour Chez » avait atteint ses limites et qu'il était nécessaire d'en revisiter son fondement.

Nous vous avons fait la proposition de revoir le dispositif « Forfait Invités » en l'assouplissant et en le rendant plus attractif pour plus de familles.

Puis, contre toute attente, vous venez purement et simplement de **supprimer le « Forfait Invités »** au profit d'un **Séjour Chez « famille et amis »** :

- beaucoup **moins souple** (invités limités à 6 et à identifier avant le 30 avril vs 31 décembre et sans limite du nombre d'invités)
- beaucoup **plus onéreux** (14 € / nuit vs 9,3 € soit une augmentation de 50 % !)

Est-ce là votre façon de considérer vos interlocuteurs et de conduire vos affaires ?

Est-ce là votre vision de la concorde ?

De surcroît, la facturation complémentaire 2026 des « **40 €** » pour le ramassage des encombrants et la « participation aux investissements 2026 » de **26,88 €** sont respectivement **injustifiée et illégale**. Nos arguments, déjà développés à votre endroit, sont décrits dans les Flashs Info joints à ce courrier. Nous vous laissons le soin d'en prendre connaissance.

CONCLUSIONS

Forts de ces constats, nous avons demandé à nos adhérents, nos auditeurs sur les réseaux sociaux et à nos sympathisants du CHM :

- pour les propriétaires de Bungalow,
 - de ne pas régler la somme calculée de **71,82 €** ou d'en réclamer le remboursement
 - de ne pas régler les sommes précitées de **40 €** et **26,88 €**
- pour les résidents de la zone Camping
 - de ne pas régler la somme précitée de **26,88 €**
 - de vous réclamer prestement le remboursement de **3 fois 120 €** injustement payés pour le ramassage de leurs ordures
 - de déduire de leur redevance de base 2026 la somme de **120 €** injustement réclamée
 - de **ne pas retourner leur contrat signé**
 - de **ne pas accepter l'utilisation du questionnaire** d'évaluation de la vétusté lors des rendez-vous afférents.
- de manifester leur plus vif mécontentement sur cette politique tarifaire insupportable et ces violations contractuelles **en vous adressant personnellement un mail.**

Symétriquement, il vous revient :

- d'appliquer l'indexation négative de -5,4% pour le calcul de la redevance de base 2026 pour les Bungalows en lieu et place de celle annoncée de -3,5 %
- de supprimer la facturation complémentaire infondée de « 40 € » pour les propriétaires de Bungalow pour l'enlèvement des encombrants
- de supprimer la facturation illégale de « 120 € » pour les résidents de la zone Camping et de procéder au remboursement de 3 fois 120 € pour les mêmes résidents
- de supprimer la participation aux investissements illégale pour tous les résidents
- de décaler au 28 février 2026 la date limite de paiement pour bénéficier de la réduction de 50 € en cas de paiement unique et intégral de la redevance
- de justifier sérieusement les augmentations de 10 % des Forfaits Séjour et de 150 % des frais de transfert de parcelle
- de nous faire parvenir les éléments constitutifs du Forfait Eau
- de réaliser la communication afférente à ces rectificatifs vers les résidents concernés
- de fournir, dorénavant, le détail précis des sommes qui composent le montant des redevances Bungalow et Camping
- de respecter le délai de prévenance légal de 6 mois quant aux modifications que vous effectuez dans les contrats Camping

Bien entendu, il est totalement impensable que vous ne reveniez pas également sur les dispositions tarifaires 2026, tant elles sont injustifiées et intolérables.

En particulier, vous devez absolument rétablir le « Forfait Invités ».

Entendez également que le temps de l'impunité et de l'opacité est révolu. La transparence doit prendre enfin le dessus et forme une condition absolument nécessaire à votre crédibilité.

Accessoirement, vous êtes mandataire social d'une société française régie par le droit français. A ce titre, vous êtes civilement et pénalement responsable de ses actes. Nous vous renvoyons vers l'histoire pas si ancienne du CHM.

Plus généralement, soyez bien certain que nous mettrons en œuvre, avec la plus extrême détermination, tous les moyens à notre disposition pour nous faire entendre et faire valoir les droits des résidents et usagers du CHM.

Que vous fassiez contre nos trois associations est une chose, que vous fassiez sans est parfaitement illusoire.

Aussi, nous restons dans l'attente de votre prompt réponse que nous ne manquerons pas de communiquer à nos adhérents et nos lecteurs.

Bien évidemment, nous sommes disponibles pour discuter de la mise en œuvre de cet ensemble.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de nos meilleures salutations.

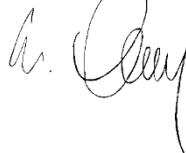
Sylvain Lhommée
Co président
ANM



Andréa Goumont
Co présidente
ANM



Wolfgang Abel
Président
MONTAFREUNDE



Christian Simon
Président
ACMINSOCNAT

